

IMPUGNAÇÃO DO EDITAL DO PREGÃO PRESENCIAL Nº 012501/2023 –
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJÁ/RN

Senhor Gilclécio da Cunha Lopes.

Pregoeiro Municipal. Comissão Permanente de Licitação.

Praça Vereador José de Deus Barbosa, nº 70, Centro, Itajá/RN.

Por este expediente, Eu, TALLE RODRIGO BARBOSA DE AQUINO, brasileiro, Arquiteto e Urbanista, inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU-RN) sob Nº A2756870, venho manifestar, de forma fundamentada, oposição quanto a alguns pontos do Edital para contratação de perito avaliador de imóveis, em especial quanto à possibilidade de contratação de profissional Corretor de Imóveis, em detrimento a Arquitetos ou Engenheiros, para figurar como Perito Avaliador de bens imóveis, conforme pretende a Prefeitura de Itajá/RN por meio do EDITAL DO PREGÃO PRESENCIAL Nº 012501/2023. A razão deste documento repousa no fato de que o corretor possui atribuições apenas para opinar quanto a questão de comercialização de imóveis, enquanto a legislação reserva tão somente ao Engenheiro e ao Arquiteto, a atribuição legal para realizar avaliações de bens imóveis, conforme previsto, respectivamente, na Lei Nº 5.194/1966, que regula o exercício da profissão do Engenheiro e na Lei nº 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo. Bem como, a ABNT NBR 14.653 deixa explícito que a Engenharia de Avaliações é atividade técnica realizada por Arquitetos e Engenheiros.

Desse modo, passo aos argumentos.

1 AVALIAÇÃO COMO ATIVIDADE TÉCNICA

A ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, por intermédio da norma NBR 14.653-1:2019 - Avaliações de bens - Procedimentos Gerais, define assim a avaliação de bens:

“3.5 avaliação de bens: análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

O termo Engenheiro de Avaliações refere-se ao profissional com formação específica e capacitado para avaliações, o que pode ser tanto Engenheiros como Arquitetos. Outro ponto da mesma NBR reitera esse entendimento:

“3.1.17 engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos *especializados*, aplicados à avaliação de bens por *arquitetos ou engenheiros*.”

Vê-se que, a partir de sua definição, a avaliação de bens já se distancia da ideia de mera opinião com vistas à comercialização imobiliária, que é a competência destinada por lei ao Corretor de Imóveis. Avaliação de bens trata-se de uma análise técnica, cujo fim é a identificação do valor do bem (valor de mercado), ou dos seus custos (direito, como material, mão-de-obra, equipamentos, etc. e indireto, como lucro, administração,

tributos, etc.) ou dos seus frutos (aluguéis, arrendamentos, explorações) e direitos (servidão, usufruto, concessão, comodato, herança, posse, etc.).

A norma brasileira que rege a avaliação de imóveis é a ABNT NBR 14.653- Avaliação de bens, partes 1 (procedimentos gerais), parte 2 (imóveis urbanos) e parte 3 (imóveis rurais). Dentre os procedimentos descritos pela norma pode-se destacar alguns que, por serem técnicos, precisam ser realizados por profissional habilitado:

“6.3 Vistoria do bem avaliando

6.3.1 A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

6.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.”

Na vistoria, algumas das principais atividades são a caracterização do terreno e da região e das benfeitorias existentes no terreno. Essas atividades envolvem descrever, de maneira técnica, tudo que pode influenciar na avaliação dos bens, conforme traz a Norma:

“7.3.1 Caracterização da região

- aspectos gerais: análise condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, principais polos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre tendências de modificações a curto e médio prazos;
- infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- equipamentos comunitários - segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

7.3.2 Caracterização do terreno

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;

- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- infraestrutura urbana disponível;
- restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- sub ou superaproveitamento.

7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- condições de ocupação;
- patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.”

2 COMPETÊNCIAS LEGAIS DOS AVALIADORES DE IMÓVEIS

Do Arquiteto.

A Lei N° 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo, define a avaliação como uma das competências desse profissional:

“Art. 2º As atividades e atribuições do Arquiteto consistem em:
[...]

VI- **vistoria, perícia, avaliação**, monitoramento, **laudo**, parecer técnico, auditoria e arbitragem.”

Do Engenheiro.

A Lei N° 5.194/1996, que regula o exercício da profissão do Engenheiro, define a avaliação como uma das competências desse profissional:

“Seção IV Atribuições profissionais e coordenação de suas atividades

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consiste em: [...]

Estudos, projetos, análises, **avaliações, vistorias, perícias**, pareceres e divulgação técnica.”

Do Corretor de Imóveis.

A Lei Nº 6.530/1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis assim define as suas competências:

“Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, **opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em nenhuma parte da Lei Nº 6.530/1978, é citado que cabe ao Corretor de Imóveis avaliar bens imóveis, tampouco prestar serviços de perícia e avaliação de imóveis na esfera pública. A função primordial desse profissional é intermediar a compra e venda entre as partes interessadas, cabendo-lhe a prerrogativa de opinar quanto à comercialização. A opinião quanto a comercialização feita pelo Corretor de Imóveis torna-se válida apenas quando ele está dentro da relação de intermediação de compra e venda.

O que se observa, em termos práticos, é uma incoerência do Conselho Federal de Corretores de Imóveis em editar a Resolução-CONFECI nº 1.066/2007. Esta resolução define que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM é um documento elaborado com base em critérios **técnicos**.

Mas quais critérios técnicos são esses? Na falta de especificação da resolução, fica claro que há, no Brasil, apenas uma norma que estabelece obrigatoriedade de seguir critérios técnicos para avaliação de bens imóveis, que é a supracitada NBR 14.653 parte 1 de 2019, parte 2 de 2011 e parte 3, de 2004. E sendo esta a norma vigente no país, os únicos profissionais habilitados a realizar a avaliação com base nos pressupostos normativos são os Engenheiros e Arquitetos, conforme ficou demonstrado anteriormente.

Não é outro o entendimento jurisprudencial acerca do tema:

No Rio Grande do Sul, Tribunal de Justiça do Estado (TJRS) decidiu, em acórdão, que a avaliação de imóveis, rurais e urbanos, deve ser realizada por profissionais de Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia. Na decisão, os desembargadores anularam uma ação de desapropriação cuja avaliação foi feita por corretor de imóveis. **Anexo I.**

Em Minas Gerais, um caso de recuperação de imóvel por uma administradora de consórcios levou à mesma conclusão. Os desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado suspenderam uma avaliação feita por profissional não-habilitado. “O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide”, diz a decisão. **Anexo II.**

No Paraná, em um caso de perícia judicial, o Tribunal de Justiça entendeu pela “necessidade de conhecimentos específicos para a realização de perícia, por se tratar de uma perícia mais aprofundada, que deverá analisar rigorosamente todos os detalhes pertinentes ao caso”. **Anexo III.**

Há ainda decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à

arquitetura e não se admite a nomeação de corretor de imóveis para a perícia.”. **Anexo IV.**

Diante do exposto, nos termos do item 21 do edital N° 012501/2023 – PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJÁ/RN, venho requerer a **impugnação dos itens abaixo** do edital nos termos desta solicitação, e sugiro as seguintes soluções:

1.3 O critério de julgamento adotado será o menor preço por ITEM (MENOR PERCENTUAL COM BASE NA TABELA REFERENCIAL DE HONORÁRIOS DO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI/RN), observadas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos quanto à especificações do objeto.

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO:

- a) o edital não pode permitir contratação de Corretor de Imóveis e, portanto, não pode condicionar a remuneração do contratado a regulamentos de honorários do CRECI.
- b) O mais comum, em licitações, é a disputa pelo menor preço OU maior desconto, de modo que o licitante dá lances com base no valor de referência definido pelo Edital. O inciso X do art. 4° da Lei 10.520/2002 define o menor preço como critério para classificação das propostas.

No entanto, não se verifica qualquer objetividade nos preços de referência a serem licitados pelo presente Edital, nem mesmo há previsão da quantidade de serviços a serem prestados. Não se vislumbra como o licitante pode ofertar preço em cima de um intervalo de valor que pode atingir infinitos valores intermediários.

Da mesma forma, torna-se inviável registrar preços sem que se tenha a mínima previsão das quantidades de serviços a serem realizadas pelo futuro contratado.

Assim como torna-se inviável o licitante prever seus custos para formular propostas adequadas, já que não se sabe quantos ou quais imóveis serão avaliados e não sabe a previsão de qual valor a contratante pretende pagar por cada serviço.

O sistema de Registro de Preços, apesar de não trazer obrigatoriedade da Administração Pública a realizar a contratação, não pode ser visto como de uso desmedido, sem quaisquer levantamentos prévios da real demanda do órgão demandante. Isso porque, caso o órgão venha a licitar serviço que não seja contratado, desperdiçará recursos de pessoal e etc. Além disso, a não previsão da demanda real do contratante gera expectativas desordenadas nos fornecedores, que não podem ofertar propostas vantajosas à Administração pois correm riscos maiores nessa situação de relação precária.

O levantamento das demandas e a transparência, ainda na fase de planejamento, fazendo constar em Edital, é o que de fato pode garantir o sucesso da licitação em levar a proposta mais vantajosa à Administração Pública, que gere o melhor uso dos recursos públicos.

SUGESTÃO: Atentar que imóveis diferentes podem gerar avaliações por métodos diferentes, podendo cada avaliação ser mais ou menos complexa a depender do caso.

Portanto, sugere-se que o município liste em Termo de Referência quais os imóveis e suas tipologias que poderão vir a ser avaliadas. De preferência, levantando a área construída e área de terreno desses imóveis. Apenas dessa forma será possível formular um valor de referência a ser pago por cada serviço. Este valor de referência, portanto, poderá ser usado para que os licitantes deem seus lances e seja escolhido o menor preço.

Definir também, se for o caso, diferentes categorias de avaliações, prevendo preços diferenciados para cada uma. Além disso, separar os itens de acordo com estas categorias e de acordo com a categoria **urbano/rural**. Há diversas licitações pelo Brasil desse objeto que podem ser consultadas. Segue como exemplo uma forma de licitar os itens de maneira objetiva, desde que o contratante defina as quantidades previstas a serem avaliadas.

O **Anexo V** traz como exemplo um regulamento de honorários do IBAPE/RJ que pode ser consultado para definir o valor de referência com base no tipo de imóvel e na área do imóvel a ser avaliado, no item 3.3 Avaliações gerais de bens imóveis.

3.3	Avaliações gerais de bens imóveis	
3.3.1	Loja, sala comercial e andar corrido	
	Área até 100,00m ²	1.800
	Área de 101,00m ² até 300,00m ²	2.320
	Área de 301,00m ² até 600,00m ²	3.100
	Para áreas superiores a 600,00m ² , acrescentar 5 UFIR-RJ/m ² , por área construída excedente. Acréscimo por imóvel contíguo igual ou de configuração muito aproximada: 40% do valor cobrado no primeiro.	

Av. Rio Branco, 173, 4º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.040-007
Tel.: (21) 2224-4338 www.ibape-rj.org.br e-mail: contato@ibape-rj.org.br

Como exemplo, uma possível tabela de itens poderia ser como abaixo:

item	descrição	unidade	quantidade máxima prevista	valor unitário máximo aceitável	valor total máximo
1	serviço de avaliação de imóvel urbano do tipo comercial até 600m ²	unidade	xx	R\$ 2.000,00	
4	serviço de avaliação de imóvel urbano tipo residencial até 300 m ²	unidade	xx	R\$ 1.500,00	

5.1 – Poderão participar deste Pregão, Pessoas Jurídicas ou Físicas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação, que estejam credenciadas nos termos do item 4. e seguintes ao edital e que estejam escritas no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), regulamentado pela Resolução n.º 1.066/2007, do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI).

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: O edital não pode restringir ou nem mesmo permitir a participação de Corretores de Imóveis para execução do objeto licitatório, tendo em vista que as legislações e normas, que têm força de lei quando de uso obrigatório, são claras ao atribuir apenas a Arquitetos e Engenheiros as atividades de avaliação de bens imóveis. Vide Lei Nº 12.378/2010, Lei Nº 5.194/1996 e ABNT NBR 14.653.

SUGESTÃO: Permitir a participação somente de pessoas físicas ou jurídicas com inscrição ativa no CAU ou CREA do respectivo estado de atuação, tendo em vista que a situação regular no conselho é prerrogativa legal e a execução de atividades sem esse requisito configura exercício ilegal da profissão.

8.2.3 Porcentagem ofertada sobre o preço o valor do imóvel no mercado, consoante tabela de honorários editada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Norte (CRECI-RN), disponível através do link: <https://crecirn.gov.br/tabela-referencial-de-honorarios/>.

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: o edital não pode permitir contratação de Corretor e, portanto, não pode condicionar a remuneração do contratado a regulamentos de honorários do CRECI.

SUGESTÃO: consultar os valores dos serviços com base em tabelas de honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ou do CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou do CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

10.2.2.2 DOCUMENTO DE IDENTIDADE PROFISSIONAL, expedida pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), da sede do proponente;

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: o edital não pode permitir contratação de Corretor de Imóveis e, portanto, não pode exigir como documento de habilitação a inscrição ou carteira do CRECI.

SUGESTÃO: listar como documento de habilitação, em lugar do item impugnado, tão somente a certidão de regularidade da Pessoa Física ou Jurídica junto ao CAU ou CREA.

10.5.1 Comprovação de aptidão para a execução dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, por meio da apresentação de no mínimo 1 (um) atestado fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado.

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: sendo a avaliação uma atividade técnica, cujo resultado é a elaboração de laudo elaborado conforme requisitos previstos em Norma Brasileira Regulamentadora, não se verifica necessidade de exigência de capacidade técnica, tendo em vista que o profissional Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro registrado em Conselho já possui qualificação para estas atividades. Esta exigência de atestado configura-se tão somente como restrição de competitividade, pois impede que um maior número de licitantes participe do certame. Com essa restrição, a Administração Pública claramente

corre risco de não contratar a opção mais vantajosa, o que vai de encontro aos princípios administrativos.

Com a impugnação do item, permite-se também que pequenos profissionais autônomos e empresas participem do certame, contribuindo para o desenvolvimento econômico local e regional. Não deve ser outro o interesse da prefeitura de Itajá/RN já que realizará o pregão na modalidade presencial, o que leva, naturalmente, à participação de licitantes da região próxima ao município.

SUGESTÃO: prever, como forma de garantir a qualidade técnica dos serviços prestados, que o serviço e o Laudo de Avaliação entregue pelo contratado seja realizado de acordo com todos os requisitos previstos na NBR 14.653. Esta previsão, portanto, não deverá constar no item Qualificação Técnica e sim em outro ponto pertinente.

10.5.2 Comprovação que a pessoa jurídica, inclusive o responsável técnico da empresa, e/ou profissional autônomo, encontra-se com a inscrição ATIVA, mediante a apresentação de certidão emitida pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, da sede do licitante.

e

10.5.3 Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário ou Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário do responsável técnico da empresa (no caso de PJ) ou do profissional autônomo (no caso de PF), emitido no prazo máximo de 03 (três) anos, contados da data da sessão inaugural.

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: o edital não pode permitir contratação de Corretor de Imóveis e, portanto, não pode exigir como documentos de qualificação técnica a inscrição, certidões ou carteira do CRECI.

SUGESTÃO: exigir, para qualificação técnica, que o contratado tenha registro ativo no CAU ou CREA, mediante certidão negativa.

Anexo I – TERMO DE REFERÊNCIA

1.1 tabela referência

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: o edital não pode permitir contratação de Corretor e, portanto, não pode condicionar a remuneração ou preço dos serviços a regulamentos de honorários do CRECI.

SUGESTÃO: consultar os valores dos serviços com base em tabelas de honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ou do CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou do CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

4.1.1 O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

...

4.1.3 Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica devem estar anexados:

...

4.1.4 O licitante deverá observar as disposições previstas na RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007, ou outra que vier a substituí-la, disponível através do link: https://intranet.confeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_07_ato_normativo.pdf, para elaboração do parecer técnico, adotando-se, preferencialmente, o modelo nele previsto no referido ato normativo e neste termo de referência.

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO: sendo a avaliação uma atividade técnica, cujo resultado é a elaboração de laudo elaborado conforme requisitos previstos em Norma Brasileira Regulamentadora 14.653, não se verifica a hipótese de elaborar PTAM, nem mesmo de observar normas do COFECI tais como a 1.066.

SUGESTÃO: exigir que os serviços prestados e, conseqüentemente, os laudos de avaliação emitidos, estejam de acordo com as normas vigentes, em especial observando a NBR 14.653 partes 1, 2 e 3.

Sem mais para o momento e certo de vossa atenção, solicito a apreciação intempestiva desta solicitação.

Atenciosamente,



Talles Rodrigo Barbosa de Aquino

Arquiteto e Urbanista – CAU A2756870

LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – ACÓRDÃO Nº 70083701961 TJRS

ANEXO II – DECISÃO JUDICIAL TJMG Nº 1.0000.18.094067-8/002

ANEXO III – DECISÃO JUDICIAL TJPR 0062419-74.2019.8.16.0000

ANEXO IV – ACÓRDÃO 2021.0000004247 TJSP

ANEXO V - REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE-RJ

ANEXO I – ACÓRDÃO Nº 70083701961 TJRS



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE ALEGRETE. DECRETO-ALEGRE Nº 255/13. CANALIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO ARROIO REGALADO. PERÍCIA REALIZADA POR PROFISSIONAL INABILITADO (CORRETOR DE IMÓVEIS). LAUDO IMPRESTÁVEL. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. REABERTURA DA INSTRUÇÃO DETERMINADA.

O laudo do perito que serviu de fundamentação técnica em nada contribui para a apuração da justa indenização. O trabalho técnico nestes casos deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis, nos termos do art. 7º, "c", da Lei nº 5.194/66. Sentença cassada para que seja nomeado perito com atribuições para realizar o trabalho técnico à luz dos predicados da legislação de regência da profissão.

SENTENÇA DESCONSTITUÍDA, PREJUDICADA A APELAÇÃO.

APELAÇÃO CÍVEL

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)

COMARCA DE ALEGRETE

ALFEU MACEDO DORNELES

APELANTE

SUZANA TRINDADE DORNELLES

APELANTE

MUNICÍPIO DE ALEGRETE

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em **desconstituir a sentença e julgar prejudicada a apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES.ª MATILDE CHABAR MAIA E DES. EDUARDO DELGADO.**



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

Porto Alegre, 26 de novembro de 2020.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **ALFEU MACEDO DORNELES** e **SUZANA TRINDADE DORNELES**, porquanto estão inconformados com a sentença de fls. 124-5vº proferida nos autos da ação de desapropriação ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE ALEGRETE**, cujo dispositivo restou assim redigido:

*Ante o exposto, julgo **procedente** a presente ação de desapropriação ajuizada pelo Município de Alegrete contra a Alfeu Macedo Dorneles e Suzana Trindade Dorneles, declarando o domínio do autor sobre o imóvel descrito na inicial, condenando o Município ao pagamento de R\$25.500,00, em 19 de dezembro de 2016 – devendo ser compensados os valores depositados nos autos à fl. 33. **O valor deve ser dividido 50% para cada um dos réus.** Sobre o valor devido deve incidir correção monetária pelo IPCA-E a contar da avaliação, e juros simples de 6% ao ano a contar da imissão na posse. Sobre o valor devido incide, ainda, juros moratórios de 6% ao ano, caso, após o trânsito em julgado, protocolado o precatório até 1º de julho de determinado ano, não houver o pagamento até o final do exercício seguinte.*

Condeno o Município de Alegrete ao pagamento de 50% das custas processuais, e os réus Alfeu e Suzana ao pagamento do restante das custas, nos termos do art. 30 do Decreto-lei nº 3.365/41. Ainda, conforme art. 27, § 1º, do referido diploma legal, condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos réus Alfeu Macedo Dorneles e Suzana Trindade Dorneles no equivalente a 10% sobre a diferença da indenização ofertada e homologada.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

Havendo apelação, considerando as disposições do Código de Processo Civil (art. 1.010), que determina a remessa do recurso independentemente de juízo de admissibilidade no primeiro grau, deverá o Cartório intimar a parte recorrida para oferecer contrarrazões e dar vista ao Ministério Público para parecer, se for o caso, e, na sequência, remeter os autos à instância superior.

*Proceda-se a **atualização** do procurador da parte requerida, conforme procuração retro.*

Transitado em julgado, servirá esta de título hábil para registro no Ofício de Imóveis (art. 29 do Dec. Lei 3.365/41).

Com o trânsito, publiquem editais, com intervalo de dez dias – art. 34.

Nada vindo, deve o requerente apresentar negativa de débitos fiscais sobre o imóvel, expedida pelo Município. Não havendo débitos, será liberado o valor da diferença aos réus.

Nas razões, sustentaram que embora a área desapropriada esteja cadastrada como área rural, encontra-se dentro dos limites da zona urbana do Município de Alegrete. Aduziram que o laudo pericial e a sentença não observaram os critérios estabelecidos no art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41, trazendo arestos acerca do tema. Asseveraram que não houve a fixação de indenização por perdas e danos e que a avaliação trazida na contestação se aproxima do preço justo do imóvel desapropriado. Destacaram que a expropriação retirou a possibilidade de acesso à água para os animais de sua propriedade. Questionaram o percentual dos juros compensatórios, não tendo sido observada a jurisprudência a eles atinente. Pediram o provimento da apelação (fls. 127-9).

Intimado, o Município ofertou contrarrazões nas quais defendeu a manutenção da sentença (fls. 132-6).

Os autos foram remetidos a esta Corte, indo com vista ao Dr. Eduardo Roth Dalcin, Procurador de Justiça, que opinou pelo improvimento da apelação (fls. 164-7, pendentes de numeração).

É o relatório.

VOTOS



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

NELSON ANTONIO MONTEIRO PACHECO (PRESIDENTE E RELATOR)

Encaminho voto no sentido de desconstituir a sentença, determinando a realização de uma nova perícia técnica.

Inicialmente, lamenta-se a má-condução do feito na origem, o que acaba por atrasar a prestação jurisdicional às partes, porquanto não observado o rito especialíssimo conferido às ações de desapropriação (Decreto-lei nº 3.365/41). Por conta disso, a sentença será anulada.

Prosseguindo, o magistrado *a quo* nomeou um Corretor de Imóveis (fls. 68-vº) para atuar do perito na hipótese dos autos.

Lembro que o perito se constitui nos olhos e nas mãos do juiz quando da apreciação *in loco* do objeto da lide. E nas palavras de Marcelo Beserra¹, quando leciona sobre a fase pericial, *in verbis*:

Tem assim, início um dos principais momentos do processo expropriatório, que é a busca da verdade real, que, no caso, é a apuração do justo preço. (...) é a prova pericial que oferecerá subsídios para que o julgador fixe o preço do imóvel na sentença.

Contudo, a avaliação feita por Corretor de Imóveis (fls. 102-8) não pode ser considerada para fins de desapropriação.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. MUNICÍPIO DE ELDORADO DO SUL. LAUDO OFICIAL ELABORADO POR CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE COMPETÊNCIA PARA A TAREFA. LEI FEDERAL Nº 6.530/1978. RESOLUÇÃO Nº 957/2006 REVOGADA EM 27 DE SETEMBRO DE 2007 PELA RESOLUÇÃO DO COFECI Nº 1.064/2007. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DE CRITÉRIOS TÉCNICOS, DE ACORDO COM A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ANULAÇÃO DO FEITO DESDE A NOMEAÇÃO DO PERITO. ACOLHERAM A PRELIMINAR DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA DESCONSTITUIR A SENTENÇA, DECLARANDO A NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS

¹ BESERRA, Marcelo. Desapropriação no Direito Brasileiro, Forense, 2001, p. 64.



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

DESDE A NOMEAÇÃO DO PERITO, RESTANDO PREJUDICADA A APELAÇÃO.

(AC nº 70066664996, 3ª Câmara Cível, relª Desª Matilde Chabar Maia, j. em 28ABR16);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE SAPIRANGA. PROVA PERICIAL. AVALIAÇÃO. CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA. PRECEDENTES. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS. ADOÇÃO DE UM IMÓVEL COMO PARADIGMA. FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE NOVA PROVA. DEPÓSITO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR INICIAL PARA A IMISSÃO NA POSSE E O INDICADO NA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO JUDICIAL. SUBMISSÃO AO REGIME DO PRECATÓRIO.

I - Evidenciada a nulidade da avaliação judicial, pois através de profissional sem a qualificação técnica legal - nível universitário. De igual forma, não verificada a adoção de metodologia técnica - NBR 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -, não obstante a legação da avaliação conforme o método comparativo de dados, tendo em vista a utilização de um único imóvel como paradigma, ainda assim emprestado de outra ação, e aquilatado por Oficial de Justiça. Precedentes do STJ e TJRS.

II - De outra banda, o pagamento da diferença entre o valor depositado para a imissão na posse e o constante da impugnação do agravante AA perícia judicial pressupõe a submissão ao regime dos requisitórios judiciais, na forma do art. 100 da Constituição da República. Jurisprudência do STF, STJ e TJRS. Agravo de instrumento provido.

(AgInst nº 70062320080, 3ª Câmara Cível, rel. Des. Eduardo Delgado, j. em 17DEZ15).

Ressalto que o trabalho técnico nestes casos deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis, pois há que se respeitar a Lei nº 5.194/66, que regulamenta as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e determina em seu artigo 13 que *os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.*



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

A mesma norma preconiza em seu art. 7º, *in verbis*:

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

(...);

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

(...).

Portanto, a apuração do *quantum* indenizatório tal como procedida na sentença, ou seja, a partir do laudo apresentado por Corretor de Imóveis, não se sustenta dada a imprestabilidade do trabalho.

E aqui destaco que a chamada “justa indenização” deve atender aos interesses de ambas as partes. Neste particular, oportuna a lição de Luiz Guilherme Muller Prado, ao analisar o conceito de justa indenização na doutrina brasileira, *in verbis*:

Para J.M. de Azevedo Marques, a expressão “justa” quer dizer “com exatidão, nem mais nem menos, sem excesso, nem deficiência”. Segundo ele, na desapropriação deve haver o pagamento do preço justo, sendo este o valor atual, não se concebendo que o poder público desaproprie por preço vil.

Trata-se de uma idéia clara e de fácil compreensão, que realmente há de estar presente na apuração do quantum da indenização: ela deve corresponder ao efetivo prejuízo causado pelo ato expropriatório, nem mais, nem menos².

Compulsando os autos, constata-se que não há elementos técnicos suficientes para se apurar a justa indenização. É cediço que a esta, consoante o art. 5º, XXIV, da CF-88, deve ser justa, de forma a não prejudicar a parte que se viu lesada em seu patrimônio, tampouco consubstanciar enriquecimento ilícito ao expropriado em prejuízo da Administração e do erário. E neste aspecto, sempre objetivando a propalada justiça no arbitramento da indenização, e na ausência de conhecimento técnico e científico suficiente a desempenhar tal função, socorre-se o julgador de profissional habilitado, com

² Prado, Luiz Guilherme Muller. *Ajusta indenização na desapropriação do imóvel rural.* – São Paulo: Ed. RT, 2007, p. 44.



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

conhecimentos específicos sobre a matéria e com capacidade de apresentar resultado que mais se afigure àquele adequado à justa solução da lide.

Na hipótese concreta, como já referido, o laudo apresentado não demonstrou os critérios e fundamentos utilizados pelo *expert* para o arbitramento da indenização.

Portanto, impõe-se a realização de nova avaliação, desta feita a ser elaborada por profissional regularmente habilitado, sendo preferencialmente, Engenheiro, dada a natureza da área objeto da desapropriação.

Por estas razões, voto no sentido de cassar a sentença e anular todos os atos decisórios a partir da fl. 68, para que seja nomeado perito de confiança do juízo, com atribuições para realizar o trabalho técnico à luz dos predicados da legislação de regência da profissão. Fica prejudicada a apelação.

DES.ª MATILDE CHABAR MAIA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDUARDO DELGADO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NELSON ANTONIO MONTEIRO PACHECO - Presidente - Apelação Cível nº 70083701961, Comarca de Alegrete: "DESCONSTITUÍRAM A SENTENÇA, PREJUDICADA A APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FRANCISCO LUIS MORSCH

**ANEXO II – DECISÃO JUDICIAL TJMG Nº
1.0000.18.094067-8/002**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV

Nº 1.0000.18.094067-8/002

AGRAVANTE(S)

AGRAVANTE(S)

AGRAVADO(A)(S)

14ª CÂMARA CÍVEL

BARBACENA

CARLOS JULIO FERREIRA

CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO

BARRA

BRADESCO ADMINISTRADORA DE

CONSÓRCIO LTDA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado *a quo* deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Nº 1.0000.18.094067-8/002

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, **DETERMINO** a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida **URGÊNCIA**, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

DESA. CLÁUDIA MAIA
RELATORA

ANEXO III – DECISÃO JUDICIAL TJPR
0062419-74.2019.8.16.0000



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
4ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLÓRIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901

Autos nº. 0062419-74.2019.8.16.0000

DESPACHO

Trata-se de Agravo de Instrumento manejado por SAROLLI S/A MADEIRAS, SEMENTES, CEREAIS E CONSTRUÇÕES contra os termos da decisão de mov. 112.1, proferida em Ação Constitutiva de Servidão Administrativa ajuizada por Companhia de saneamento do Paraná - SANEPAR, a qual deferiu o pedido de mov. 103.1, unicamente para determinar a expedição dos editais na forma art. 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41, rejeitando, os embargos de declaração anteriormente apresentados.

Sustenta o Agravante a nulidade do despacho agravado por ausência de fundamentação. No mérito argumento que o entendimento que posterga a análise da alegada incapacidade do *expert*, prejudica o recorrente já teve seu imóvel atingido pela servidão sem qualquer observância à justa e prévia indenização. Que deve o perito possuir capacitação técnica para apurar os reflexos advindos da instalação da obra pública, a desvalorização do remanescente do imóvel, a limitação construtiva que este sofrerá dentro outras peculiaridades que apenas um engenheiro civil possui competência e expertise.

Argumenta que a perícia técnica a ser realizada nos presentes autos deve ser conduzida por engenheiro civil e não por corretor de imóveis, em razão de se protelar e onerar excessivamente a demanda. Que é impraticável aguardar a interposição do apelo, para deliberar acerca da capacidade técnica de perito nomeado para produzir a única prova a ser utilizada pelo juízo em sentença, qual seja, a perícia de avaliação para fins de indenização por desapropriação.

Ao final, requer a concessão dos efeitos suspensivo e ativo, a fim de substituir o perito nomeado por profissional da área de engenharia, preferencialmente civil.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projuid/> - Identificador: PJVSM LZZD6 F2LPD PNAND

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projuid/> - Identificador: PJXJR L6UFP QXRDA DNJ7R

É o relatório.

DECIDO

Nos termos do Código de Processo Civil, as tutelas de urgência são evocadas quando se está diante de um risco plausível de que a tutela jurisdicional não se possa efetivar, medidas devem ser promovidas, imediatamente, para garantir a execução ou antecipar os efeitos da decisão final, sob pena da impossibilidade de execução futura e do direito em lixe. Duas são as tutelas de urgência, podendo ser cautelar ou antecipada.

Sobre os requisitos da antecipação da tutela, cumpre mencionar que prova inequívoca é aquela em que não se permite a suscitação de dúvida razoável, ou seja, demonstra-se que o pleito está embasado em prova pré-constituída suficiente para o aparecimento da verossimilhança.

Em relação ao risco de dano irreparável ou de difícil reparação entende-se que tal receio deve ser provado, demonstrado objetivamente.

Pois bem.

Inicialmente, cinge-se a controvérsia recursal, quanto a necessidade de qualificação técnica ou não para realizar a perícia no presente caso, ou seja, se o perito deve obrigatoriamente possuir formação de engenheiro civil.

Conforme Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira[1] tem-se que a *"prova pericial é aquela pela qual a elucidação do fato se dá com o auxílio de um perito, especialista em determinado campo do saber, que deve registrar sua opinião técnica e científica no chamado laudo pericial – que poderá ser objeto de discussão pelas partes e seus assistentes técnicos"*

Diante disso, infere-se dos autos que o perito nomeado é corretor de imóveis cadastrado junto ao CAJU. Em outras palavras, é especialista em avaliação imobiliária e que para os efeitos de apuração de valor destinado à imissão na posse em sede de avaliação judicial prévia, não é obrigatório que este seja engenheiro.

Isso ocorre, pois, a avaliação judicial prévia não é um meio substitutivo da perícia, tendo em vista que esta será realizada em um momento futuro, durante a instrução probatória. De forma que, a avaliação judicial prévia busca analisar se o valor depositado em razão da imissão provisória na posse é coerente ou aproximado do valor da justa e prévia indenização.

Em contrapartida, os autos em questão já estão em momento de instrução processual, em que a perícia deve ser mais completa e detalhada, visando à análise rigorosa de todos os detalhes, objetivando a justa indenização.

É bem verdade que o CPC/15 não repetiu a regra insculpida no art. 145, §1º, CPC/73, que exigia que o perito fosse profissional de nível universitário – figura distinta do profissional especialista inquirido pelo juiz (art. 464, §§3º e 4º). Atualmente, basta que o perito seja “especializado no objeto da perícia” (art. 465, CPC/15), sendo dever do perito cumprir “escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido” (art. 466).

Assim, a NBR 14653-1, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, determina os procedimentos gerais para a “avaliação de bens”, dentre eles, imóveis tanto rurais quanto urbanos.

Com base nisso, a referida Norma remete à Resolução nº 345 do CONFEA, de 27 de julho de 1990, segundo a qual “são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e

dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis (...) ”.

De forma que, a exigência técnica específica para a realização de perícia está prevista não só nesta Resolução, mas também no NBR 14653 e na Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício profissional das atividades de engenharia, arquitetura e agronomia.

Cumprir destacar que esta lei determina em seu art. 7º, alínea “c” que compete a esses profissionais a realização de estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Ainda, é válido apresentar a redação dos arts. 13 e 14 desta mesma Lei, *in verbis*:

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

Art. 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a que interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira referida no art. 56.

Destarte, o corretor de imóveis não é profissional habilitado para elaborar laudo pericial de avaliação, por se tratar de trabalho de competência da engenharia.

Ademais, o corretor de imóveis não detém habilitação legal para realizar a avaliação de imóveis, nos termos da Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão, vejamos:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYSM LZZ7b6 F2LPD PNAND

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXJR L6UFP QXRDA DNJ7R

Diante do exposto, entendo pela necessidade de conhecimentos específicos para a realização de perícia, devendo no caso ser engenheiro civil, por se tratar de uma perícia mais aprofundada, que deverá analisar rigorosamente todos os detalhes pertinentes ao caso dos autos.

Feitas essas considerações, **concedo a liminar pretendida**, a fim de que seja nomeado perito engenheiro civil para a realização da perícia.

Requisitem-se informações ao MM. Juiz singular, que deverá prestá-las no prazo de 10 (dez) dias, indagando-lhe a respeito do cumprimento do artigo 1.018 do novo Código de Processo Civil, por parte da agravante.

Intime-se a parte Agravada, nos termos do art. 1019, II do NCPC, para, querendo, apresentar resposta ao recurso.

[1] Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito provatório, ações probatórias, decisão precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. v. 2. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2016. p. 265

Curitiba, 10 de dezembro de 2019.

Desembargadora Regina Helena Afonso de Oliveira Portes
relatora

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSM LZZD6 F2L,PD PNAND

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXJR L6UFP QXRDA DNJ7R

ANEXO IV – ACÓRDÃO 2021.0000004247
TJSP



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que são agravantes KENJI KIRA - ESPÓLIO e ADAIR LAGO KIRA (INVENTARIANTE) e é agravada SACOLAO GRANJA VIANA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO, V. U.** , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR LACERDA (Presidente) E BERENICE MARCONDES CESAR.

São Paulo, 10 de janeiro de 2021.

Celso Pimentel
relator
assinatura eletrônica

Voto nº 43.863

Agravo de instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000

Processo originário nº 1002623-54.2020.8.26.0152

3ª Vara Cível de Cotia

Agravante: Espólio de Kenji Kira

Agravada: Sacolão Granja Viana Ltda.

28ª Câmara da Seção de Direito Privado

Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura e não se admite a nomeação de corretor de imóveis para a perícia.

Réu, locador de imóvel não residencial agrava da respeitável decisão (fls. 23) que, na ação revisional de aluguel, nomeou corretor de imóveis para a perícia. Defende a nomeação de engenheiro.

Foi deferido o pedido de atribuição efeito suspensivo (fl. 92) e vieram preparo (fls. 74/76), resposta (fls. 100/104) e informações (fls. 105/106).

É o relatório.

Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura, a

propósito do que há precedente desta Câmara ao tempo do Segundo Tribunal de Alçada (fl. 8).

O ser o juiz o destinatário da prova compreende o juiz de segundo grau e o das instâncias especial e extraordinária.

O grau de confiança no profissional constitui fator relevante, mas não autoriza a atribuição da perícia a corretor de imóveis.

Por isso, revoga-se a nomeação, outra e adequada haverá e se dá provimento ao agravo.

Celso Pimentel
relator

ANEXO V - REGULAMENTO DE
HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E
PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE-RJ

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - IBAPE-RJ

(SUCESSOR DO IEL - INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1.0 – INTRODUÇÃO.

O IBAPE-RJ é sucessor do INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL - IEL, criado em 1953, a mais antiga entidade do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil que congrega os profissionais registrados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, dedicados à denominada Engenharia Legal e todas as suas variantes, mantendo-se com a finalidade do aprimoramento da engenharia legal e do exercício profissional.

O sistema CONFEA/CREA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) regulamenta e fiscaliza o exercício e as atribuições profissionais de engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos e meteorologista

O CAU-BR regulamenta o exercício e as atribuições dos arquitetos e urbanistas, fiscalizados nos respectivos estados pelos Conselhos das respectivas unidade federativas

2.0 – NORMAS GERAIS.

2.1 - O presente regulamento de honorários tem como objetivo estabelecer referenciais de valores médios dos serviços de Engenharia Legal, permitindo, aos profissionais com atuação nessa área, a visualização prévia da composição de um orçamento para elaboração de vistorias, laudos, relatórios e pareceres, atendendo ao princípio das justas remunerações.

2.2 - O rol adiante apresentado engloba nos seus valores os custos do profissional com transportes, equipamentos técnicos, pesquisas locais, vistorias, fotografias, medições de conferência, cópias, extração de certidões, custas de cartórios, equipamentos e materiais de escritório, hardware, software, depreciações de equipamentos, consumos de luz, telefone, e impostos, publicações de atualizações tecnológicas, metodológicas e de índices necessários aos trabalhos, custos previdenciários, taxas e impostos inerentes ao trabalho não assalariado.

2.3 - Na composição dos custos para definição do valor dos honorários, apresentam peso significativo, dentre outros elementos, o prazo solicitado para entrega do trabalho, o tempo estimado na execução do serviço, a responsabilidade vinculada à função, o grau de dificuldade e complexidade técnica da análise, a experiência e o curso da vida profissional do solicitado, a periculosidade e/ou dificuldade de acesso e o local do serviço, estar fora da comarca onde se desenrola a questão, podendo estes fatores provocar acréscimo ou reduções em razão do caso em questão.

2.4 - Em caso de suspensão do trabalho contratado por fatores estranhos a vontade do profissional, antes do término do serviço, deverá ser negociada uma indenização equivalente a metade do saldo devedor.

2.5 - Recomenda-se que os honorários como Assistente Técnico preferencialmente sejam cobrados da seguinte forma: 50% antes ou no ato do início da Vistoria e o restante quando da entrega do Parecer Técnico.

2.6 - Os trabalhos referidos neste regulamento, em condições adversas de horários, exposições a intempéries que envolvam risco ou em Comarcas fora da área do domicílio do profissional, poderão sofrer acréscimos compensatórios de até 50% sobre os valores referenciais.

2.7 - Os valores do presente REGULAMENTO DE HONORÁRIOS são expressos em UFIR-RJ, devendo ser corrigidos por este índice.

2.8 - Todas as dúvidas e omissões relativas ao presente REGULAMENTO DE HONORÁRIOS serão dirimidas junto ao IBAPE/ RJ.

2.9 - Este REGULAMENTO DE HONORÁRIOS deverá ser apreciado pelo Conselho Diretor do IBAPE - RJ, sempre que as circunstâncias ou a conjuntura econômica assim exigirem.

3.0 – HONORÁRIOS PROFISSIONAIS BASICOS PARA OS DIVERSOS SERVIÇOS.

O critério adotado para os valores apresentados é voltado para o trinômio razoabilidade, proporcionalidade e competência, buscando o equilíbrio e a percepção cônica entre a complexidade do serviço, que poderá não findar na entrega do laudo, mais despesas para a realização, e o fato de que, sendo um "MUNUS" público, não comporta remuneração excessiva ou aviltamento aos profissionais que trabalham em auxílio à Justiça.

O Regulamento de Honorários é uma coletânea de parâmetros usualmente adotados, não representando obrigatoriedade de cumprimento, mas um padrão referencial na determinação de valores de serviços, ressalvando casos especiais, a critério do profissional, que poderá reduzi-los ou acrescê-los, após sua análise técnica.

Os diversos valores a seguir apresentados encontram-se expressos na unidade indexada adotada no TJRJ, UFIR-RJ.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	HONORÁRIOS (UFIR-RJ)
3.1	Hora técnica Valor da hora técnica no cômputo de tempos consumidos em serviços de qualquer natureza. Obs.: O montante elevado do número de horas técnicas em determinados trabalhos poderá ensejar fatores de redução do valor, a critério do profissional.	200
3.1-A	Hora técnica especial Valor da hora técnica no cômputo de tempos consumidos em consultas nos casos de: Consultoria técnica prestada de forma remota, por videoconferência, correio eletrônico, aplicativos de comunicação e congêneres, exclusivamente para os casos	

	<p>em que não seja necessária a realização de vistoria, com parecer verbal (sem emissão de documentos escritos) ou com parecer escrito não formal (respostas a e-mail, whatsapp e demais aplicativos)</p> <p>Obs.:</p> <p>a. A hora técnica especial não se aplica às perícias judiciais ou extrajudiciais.</p> <p>b. A hora técnica especial não se aplica à elaboração de laudos e relatórios técnicos.</p> <p>c. A hora técnica especial é aplicável apenas às consultas que dependam de conhecimento técnico mas não necessitem de vistorias, não sendo admissível a substituição de vistorias pela consultoria remota.</p> <p>d. Na remuneração de consultas desta natureza, deve ser considerado o valor mínimo correspondente a 1 hora técnica especial.</p>	200
3.1-B	<p>Hora técnica para Prova Técnica Simplificada</p> <p>Valor da hora técnica no cômputo de tempos consumidos em consultas nos casos de Prova Técnica Simplificada conforme prevista no Art. 464, § 2º, do CPC</p> <p>Obs.:</p> <p>a. A hora técnica para Prova Técnica Simplificada não se aplica aos casos de prova pericial.</p> <p>b. A hora técnica para Prova Técnica Simplificada não se aplica aos casos que envolvem vistoria pericial.</p> <p>c. A hora técnica Prova Técnica Simplificada não se aplica aos casos que envolvem elaboração de laudos periciais e pareceres de assistentes técnicos.</p> <p>d. A hora técnica para Prova Técnica Simplificada é aplicável apenas às arguições verbais do profissional, no caso previsto no § 2º, do Art. 464, do CPC.</p> <p>e. Cabe ao profissional especializado esclarecer sobre o grau de complexidade técnica do caso, informando, nas situações em que houver necessidade de realização de exames e vistorias, que estas não se caracterizam como Prova Técnica Simplificada.</p> <p>f. No cômputo do tempo consumido na consulta relativa à Prova Técnica Simplificada, também deverá ser considerado o tempo referente aos deslocamentos.</p> <p>g. Na remuneração de consultas desta natureza, deve ser considerado o valor mínimo correspondente a 2 horas técnicas para Prova Técnica Simplificada.</p>	200
3.2	<p>Ações renovatórias e revisionais</p> <p>Nos tipos especificamente caracterizados como ações renovatórias ou revisionais, será adotado como referencial o valor médio entre os aluguéis ofertados e solicitados, podendo, a critério do profissional, adotar valores específicos referentes a avaliações de bens imóveis (item 3.3).</p>	
3.3	<p>Avaliações gerais de bens imóveis</p>	
3.3.1	<p>Loja, sala comercial e andar corrido</p>	
	Área até 100,00m ²	1.800
	Área de 101,00m ² até 300,00m ²	2.320
	Área de 301,00m ² até 600,00m ²	3.100
	Para áreas superiores a 600,00m ² , acrescentar 5 UFIR-RJ/m ² , por área construída excedente. Acréscimo por imóvel contíguo igual ou de configuração muito aproximada: 40% do valor cobrado no primeiro.	

3.3.2	Apartamento ou casa, uso residencial	
	Área até 100,00m ²	1.300
	Área de 101,00m ² até 300,00m ²	1.800
	Área de 301,00m ² até 600,00m ²	2.580
	Área de 601,00m ² até 1.000,00m ²	3.350
	Para áreas superiores a 1.000,00m ² , acrescentar 5 UFIR-RJ/m ² , por área construída excedente. Acréscimo por imóvel contíguo igual ou de configuração muito aproximada: 40% do valor cobrado no primeiro.	
3.3.3	Galpão ou telheiro	
	Área até 500,00m ²	1.550
	Área de 501,00m ² até 2.000,00m ²	2.580
	Área de 2.001,00m ² até 5.000,00m ²	4.120
	Além de 5.000,00m ² , acrescer 2,5 UFIR-RJ/m ² , para a área excedente.	
3.3.4	Terreno sem benfeitoria (sem necessidade de determinação do máximo aproveitamento eficiente)	
	Área até 1.000,00m ²	1.400
	Área de 1.001,00m ² até 4.000,00m ²	2.100
	Área de 4.001,00m ² até 10.000,00m ²	2.810
	Além de 10.000,00m ² , consultar Avaliação de glebas. No caso de lotes contíguos ou no mesmo loteamento acrescentar 30% por cada lote excedente.	
3.3.5	Terrenos com benfeitoria	
	Além dos valores referentes ao item anterior, utilizar aditivamente o item relativo à avaliação pecuniária de bens imóveis nas alíneas correspondentes.	
3.3.6	Glebas sem edificação	
	Área de 10.001,00m ² a 50.000,00m ²	5.160
	Área de 50.001,00m ² a 100.000,00m ²	9.290
	Para áreas superiores a 100.000,00,00m ² , os honorários serão calculados tendo como parcela o montante estimado de horas técnicas.	
3.3.7	Glebas com edificação	
	Além dos valores referentes ao item anterior, utilizar aditivamente o item relativo à avaliação pecuniária de bens imóveis nas alíneas correspondentes.	
3.4	Desapropriações	
	Considerando a enorme variação existente entre os tipos de imóveis desapropriados (terrenos, construções, servidões, recuos, etc.), não há como estabelecer valores específicos, devendo o profissional levar em consideração as variáveis intervenientes e os custos adicionais consequentes, podendo, a critério do profissional, compor o valor através dos itens anteriores.	
3.5	Demarcatórias, usucapião, reintegração de posse	
	Área até 2.000,00m ²	2.580
	Área entre 2.000,00m ² e 5.000,00m ²	4.120
	Para áreas superiores a 5.000,00m ² , deverá ser cobrado 722,69 UFIR-RJ por cada 1000,00m ² excedentes. Para terreno acidentado ou vegetação densa, acrescentar 30%. Os honorários do Agrimensor poderão ser discriminados, em separado no ato da petição ao Juízo.	
3.6	Despejo ou liquidação de sentença	
	O profissional levará em consideração os itens intervenientes e eventuais custos adicionais consequentes.	

3.7	Nunciação de obra nova	
	Em função da área do imóvel:	
	Até 50,00m ²	1.400
	Até 100,00m ²	2.100
	Até 300,00m ²	3.100
	Até 600,00m ²	4.120
	Acima de 600,00m ² deverá ser adicionado ao valor 438,78 UFIR-RJ para cada 100,00m ² de área acrescida.	
3.8	Danos e vícios construtivos em edificações novas	
	Em função da área do imóvel:	
	Até 50,00m ²	1.550
	Até 100,00m ²	2.220
	Até 300,00m ²	3.300
	Até 600,00m ²	4.540
	Alem de 600,00m ² , adicionar o valor de 516,21 UFIR-RJ para cada 100,00m ² de área acrescida. Envolvendo infiltrações ou cálculos estruturais crescer 30% para cada item ou, então, acrescentar o valor de serviços complementares a serem pagos a terceiros (auxiliares).	
3.9	Laudo técnico a respeito das origens de vazamentos e/ou infiltrações	
	O profissional levará em consideração as variáveis intervenientes e os custos adicionais consequentes, podendo a seu critério adotar as referências do item 3.8.	
3.10	Laudo de vistoria prévia de vizinhança	
	Vistoria pelo construtor em edificações com um mínimo de 40 unidades	
	Por unidade de 1 quarto (40 m ²)	52
	Por unidade de 2 quartos (70 m ²)	67
	Por unidade de 3 quartos (90 m ²)	100
	Por unidade de 4 quartos (120 m ²)	150
	Para salas comerciais, andares corridos, lojas, etc. serão adotados valores equivalentes em função das respectivas áreas. Para partes comuns, deverão ser considerados percentuais de equivalência de 15 a 25% aplicados às áreas das unidades.	
3.11	Ações referentes a serviços de concessionárias de abastecimento de água e de coleta de esgoto, abastecimento de gás, de energia elétrica e telefonia	
	Unidade residencial unifamiliar	1.650
	Unidade comercial	2.480
	Unidade industrial	3.100
	Para complexos residenciais, comerciais, industriais e outros, os honorários serão fixados com base nas horas de trabalho estimadas e no valor da hora técnica.	
3.12	Máquinas, motores e equipamentos industriais	
	Nos trabalhos que envolvam a avaliação (valor de mercado) de máquinas, motores e equipamentos, nacionais ou estrangeiros, os honorários deverão ter por referência as situações abaixo:	
	Até R\$ 50.000,00	650
	De R\$ 50.001,00 a R\$ 75.000,00	760
	De R\$ 75.001,00 a R\$ 100.000,00	870
	De R\$ 100.001,00 a R\$ 175.000,00	1.100
	De R\$ 175.001,00 a R\$ 200.000,00	1.320
De R\$ 200.001,00 a R\$ 300.000,00	1.780	

	De R\$ 300.001,00 a R\$ 400.000,00	2.220
	De R\$ 400.001,00 a R\$ 500.000,00	2.680
	De R\$ 500.001,00 a R\$ 750.000,00	3.810
	De R\$ 750.001,00 a R\$ 1.000.000,00	4.930
	Nos trabalhos que envolvam avaliação de máquinas, motores e equipamentos por defeitos de fabricação, falha de desempenho em serviço, quebras em serviço e/ou no transporte, os honorários serão calculados tendo como parcela o montante estimado de horas técnicas. No caso de bens importados o valor de referencia será o preço FOB Brasil.	
3.13	Veículos automotores	
3.13.1	Avaliação pecuniária de veículos automotores	
	Veículos automotores de passeio, nacionais ou importados	de 820 a 3.100
	Para veículos automotores de uso coletivo, os honorários serão calculados tendo como parcela o montante estimado de horas técnicas.	
3.13.2	Avaliação técnica de veículos automotores e perícia técnica de veículos automotores	
	Os honorários serão calculados tendo como parcela o montante estimado de horas técnicas.	
3.14	Elevadores e escadas rolantes	
3.14.1	Inerente ao estado de conservação, manutenção e cumprimento de contrato	
	Elevadores (por unidade)	1.910
	Escadas rolantes (por unidade)	2.450
3.14.2	Acidentes e questões relativas a estado de conservação, manutenção e cumprimento de contrato de equipamento	
	Elevadores (por unidade)	3.610
	Escadas rolantes (por unidade)	3.820
3.15	Perícia técnica em outros equipamentos mecânicos	
	Os honorários serão calculados tendo como parcela o montante estimado de horas técnicas.	
3.16	Avaliações de serviços de engenharia química	
3.16.1	Análise química instrumental	
	Cromatografia, espectrometria, infravermelho e ultravioleta	5.470
	Identificação de produtos químicos orgânicos e inorgânicos	3.300
	Análise de cosmético	3.300
	Análise de especialidades farmacêuticas	4.390
3.17	Propriedade industrial	
	Marcas e patentes terão honorários estabelecidos pela conjuntura e pela complexidade que o trabalho envolver, não sendo objeto de tabelamento.	
3.18	Reclamação trabalhista	
	Até 01 Reclamante	1.390
	Até 02 Reclamantes	2.480
	Acréscimo por reclamante	260
	Caso a Ação Trabalhista seja referente a Ação de Responsabilidade Civil decorrente de acidente de trabalho, os honorários referenciais deverão ser calculados com base no montante estimado de horas técnicas.	

3.19	Vistorias de edificações (inspeções prediais)	
3.19.1	Elaboração de Laudos de Vistoria de Engenharia em Estádios de Futebol	
	Em função da quantidade de assentos	
	Até 4.000 assentos	0,55 a 1,20
	Até 5.000 assentos	0,50 a 1,10
	Até 10.000 assentos	0,48 a 1,05
	Até 15.000 assentos	0,44 a 0,94
	Até 20.000 assentos	0,41 a 0,87
	Até 25.000 assentos	0,38 a 0,80
	Até 30.000 assentos	0,34 a 0,73
	Até 35.000 assentos	0,30 a 0,66
	Até 40.000 assentos	0,29 a 0,61
	Até 45.000 assentos	0,26 a 0,56
	Até 50.000 assentos	0,26 a 0,52
	Até 55.000 assentos	0,23 a 0,49
	Até 60.000 assentos	0,22 a 0,46
	A denominada vistoria de engenharia, conforme dispõe o Art 2º, § 1º, item II do Decreto Federal nº 6.795 de 16 de março de 2009, que regulamenta o Art 23 do Estatuto do Torcedor, Lei nº 10.671 de 15 de março de 2005, é caracterizada pela inspeção predial que contempla um diagnóstico geral sobre o estádio, com a identificação de falhas e anomalias dos sistemas construtivos, classificações quanto à criticidade dessas deficiências e à urgência de reparos, recuperações, reformas, medidas de manutenção preventivas e corretivas, dentre outras orientações técnicas saneadoras.	
3.19.2	Autovistoria de Edificações (Lei Estadual 6400/13 conjugada ou não a legislações municipais específicas)	
	Tomada como referência uma edificação com 35 anos de construída, de condições construtivas compatíveis com a idade de construção. O profissional dispõe de pontos em uma curva, cujas coordenadas são a quantidade de área a ser vistoriada e o valor para o serviço.	
	Para obter outros pontos, o profissional interpolará ou extrapolará, pela idade de construção (efetiva ou aparente), aplicando percentuais de redução ou de acréscimo, conforme facilidades ou dificuldades na disponibilidade de projetos, nos acessos às diversas partes da edificação e nos dispostos na legislação do município em que se localizar a edificação.	
	Área de vistoria de 1.000m ²	740
	Área de vistoria de 5.000m ²	3.360
	Área de vistoria de 10.000m ²	6.490
	Área de vistoria de 15.000m ²	9.400
	Área de vistoria de 20.000m ²	11.980
	Área de vistoria de 30.000m ²	16.590
3.20	Diligência preliminar	
	Será dimensionada pela quantidade de visitas previstas.	
	1 visita	510
	2 visitas	670
	Acima de 02 (duas) visitas o custo será estimado em horas técnicas.	

3.21	Assessoria técnica em audiência Os honorários serão calculados tendo como base o montante de horas técnicas despendidas e o valor desta (preparação prévia, deslocamentos, tempo gasto aguardando a audiência e custos eventuais como passagens aéreas, hospedagem, etc.).	
3.22	Assistentes Técnicos Os honorários de Assistente Técnico de parte em ações judiciais se equivalem aos cobrados pelo Perito do Juízo, podendo ser reduzidos ou acrescidos em 20% (vinte por cento).	
3.23	Honorários, valor mínimo Valor mínimo para remuneração de trabalhos documentados ligados à Engenharia Legal, judiciais ou extrajudiciais.	770
3.24	Custos de serviços e adições extraordinárias Caso sejam necessários, para o desenvolvimento do trabalho, levantamentos, elaboração de plantas, desenhos, softwares e/ou hardwares especiais, documentação extraordinária, filmes ou fotos especiais e equipamentos específicos não usuais, os custos deverão ser dimensionados e apresentados em separado.	
3.25	Outros serviços Para os demais serviços não relacionados nos itens anteriores desta tabela, os honorários deverão ser estimadas com base na demanda laboral tendo como referência a hora técnica profissional, levando em consideração a dificuldade do caso específico.	

4.0 - DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 São considerados casos especiais os trabalhos não relacionados na tabela do presente regulamento. Os honorários profissionais para sua realização deverão ser objeto de proposta prévia, devidamente justificada, seja individual ou por equipe.

4.2 Havendo necessidade de trabalho de terceiros, como cálculos estruturais, serviços topográficos, exames laboratoriais e outros, o custo poderá ser cobrado em separado, ou incluído na proposta do profissional.

4.3 Este Regulamento foi apreciado, discutido e aprovado em Reunião Ordinária do CONSELHO DIRETOR do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS EM ENGENHARIA, realizada em 01 de novembro de 2017, conforme Ata, para os imediatos efeitos.

4.4 Na Reunião Ordinária do CONSELHO DIRETOR do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS EM ENGENHARIA, realizada em 06 de maio de 2020, conforme Ata, foi aprovada a inclusão na tabela de honorários dos itens 3.1-A e 3.1-B.